



// Fascicule destiné aux (nouveaux) élus du SCoT

Notre projet d'avenir à l'horizon 2040 pour la Haute Gironde Blaye-Estuaire

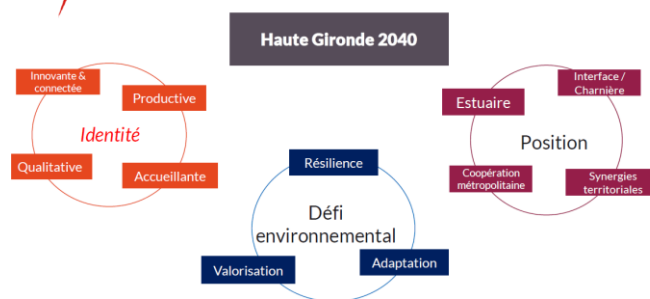


Sommaire

1. Les clés pour comprendre notre projet	2
2. Les orientations et objectifs du projet	4
3. Du projet à la mise en œuvre	19
4. Glossaire	20

1. Les clés pour comprendre notre projet

Les élus de la mandature 2014-2020 ont choisi un projet d'avenir, pour les 20 prochaines années, tourné résolument vers l'Estuaire, portant une ambition économique forte et à haute qualité de vie pour ses habitants et ses entreprises, tirant parti de ses ressources et de son positionnement géographique.



« Mettre le territoire en mouvement »

Tirer parti de son positionnement

... proche de la métropole bordelaise, le long de l'Estuaire et en interface avec d'autres territoires (Charente-Maritime, Cubzaguais-Nord Gironde,...), pour développer son attractivité résidentielle et économique, initier des coopérations dans les domaines des mobilités, du tourisme, des énergies, entre autres.

Relever le défi environnemental et climatique

... en prônant un modèle de développement plus durable et moins consommateur d'espaces, en engageant pleinement le territoire dans la transition écologique et énergétique, en plaçant comme un principe fort d'aménagement l'adaptation du territoire à la nouvelle donne du réchauffement climatique.

Porter un projet ambitieux au service d'une identité plurielle (estuarienne, viticole, industrielle, métropolitaine)

... qui soit tourné vers l'avenir et intègre des pratiques innovantes dans les modes de vivre, d'habiter et de produire,
 ... qui consolide la dynamique d'accueil des habitants, des entreprises et des touristes,
 ... qui préserve son cadre de vie de qualité,
 ... qui valorise les ressources territoriales et accompagne les filières traditionnelles et émergentes pour créer des emplois en proximité.

Les objectifs fixés par le SCoT à horizon 2040

Le SCoT se fixe des objectifs ambitieux en matière d'accueil de population, de production de logements et de création d'emplois.

Il ambitionne, en cohérence avec les objectifs nationaux et régionaux, de réduire de moitié le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la précédente décennie.

Le modèle de développement de ces 20 dernières années doit changer et le SCoT est là pour accompagner notre territoire dans cette évolution.

Objectifs 2020-2040

+ 6 900 habitants

+ 3 700 emplois

+ 4 150 logements

-50 % consommation d'espaces

Le SCoT est progressif et sa réussite est conditionnée à la réalisation de projets d'envergure

Le projet est progressif ; il est planifié entre 2020 et 2040 sur 3 périodes de temps de 6-7 ans.

Horizon/Phases	2020-2026	2026-2033	2033-2040
Ambition démographique Pop. INSEE 2016 : 35 744 habitants Evolution Pop. 2015-2016 : + 0,49 % Projection Population 2019 / Référence : 36 229 habitants arrondis à 36 300	37 800 habitants Soit 1 500 habitants de plus sur cette période, 250/an (+233/an sur 2006-2016)	40 000 habitants Soit 2 200 habitants de plus sur cette période, 315/an	43 200 habitants Soit 3 200 habitants de plus sur cette période, 460/an
Ambition économique Nombre d'emplois INSEE en 2016 : 12 711 Evolution par an : +102/an sur la période 2006-2013 Projection Emplois 2019 / Référence : 13 074 emplois, arrondis à 13 100	14 000 emplois Soit 900 emplois de plus sur cette période, 150 / an	15 200 emplois Soit 1 200 emplois de plus sur cette période, 170 / an	16 800 emplois Soit 1 600 emplois de plus sur cette période, 230 / an
Ambition habitat Nombre de résidences principales INSEE en 2016 : 15 758 Taux d'occupation des logements en 2015 : 2,28 hab./logement* Projection Résidences principales 2019 / Référence : 16 050 résidences	16 900 résidences principales Soit 850 logements de plus sur cette période (via la construction ou la réhabilitation), 140 RP/an	18 300 résidences principales Soit 1 400 logements de plus sur cette période (via la construction ou la réhabilitation), 200 RP/an	20 200 résidences principales Soit 1 900 logements de plus sur cette période (via la construction ou la réhabilitation), 270 RP/an

* dégressif sur les trois phases

Ces trois périodes constituent autant d'étapes dans la mise en œuvre progressive du projet et la réunion des conditions pour sa réussite.

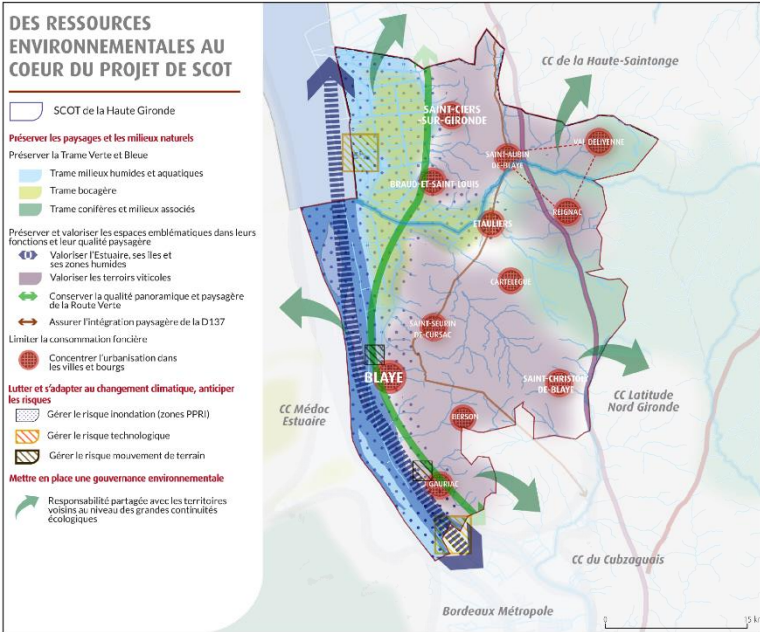
Le SCoT appuie dans un premier temps son projet d'accueil de population et de développement sur le réinvestissement de la façade estuarienne et la consolidation de ses centralités, posant ainsi les fondations pour amorcer ensuite un rééquilibrage à l'Est et intégrer progressivement et bénéfiquement le processus de métropolisation bordelais.

Cette intégration s'amplifierait lors de la dernière phase, sous certaines conditions associées à la réalisation de plusieurs projets d'envergure de mobilité (réouverture de la ligne ferroviaire Blaye-Saint-Mariens, création d'une navette fluviale vers Bordeaux, ouverture d'un nouvel échangeur autoroutier,...) et de développement économique (campus d'excellence, cluster, développement du parc Gironde Synergies, stratégie touristique Blaye Bourg Terres d'Estuaire,...).



2. Les orientations et objectifs du projet

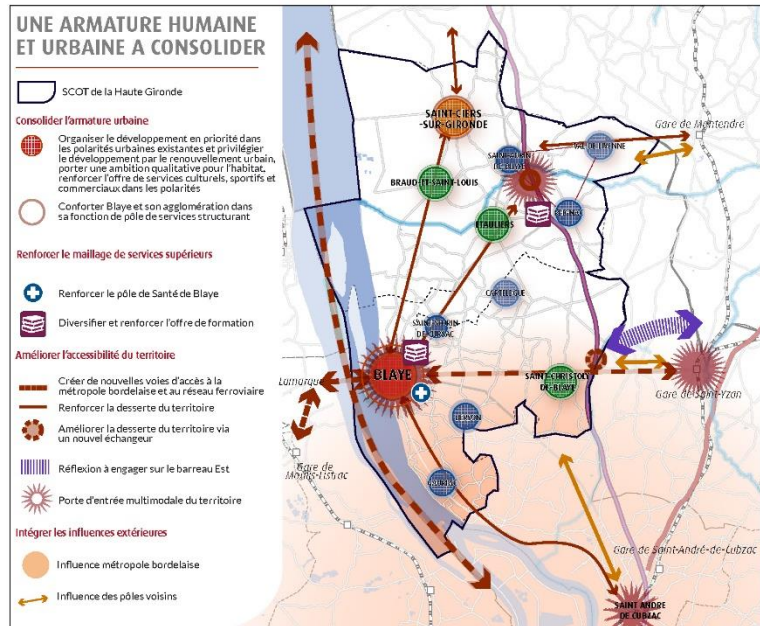
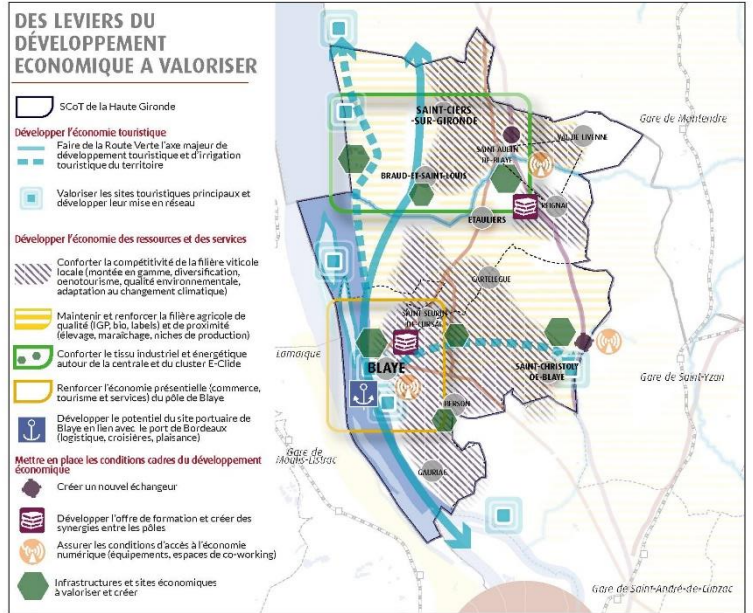
Les trois orientations principales du projet et leur traduction territoriale



AXE 1# Des ressources environnementales qui structurent le territoire et conditionnent son développement dans l'avenir

4

AXE 2 # Un développement économique équilibré et intégré, basé sur l'excellence des filières valorisant les ressources territoriales



AXE 3 # Une armature humaine et urbaine qui s'inscrit dans son environnement et accompagne le développement économique du territoire

AXE 1 # Des ressources environnementales qui structurent le territoire et conditionnent son développement dans l'avenir

Orientation 1 : Préserver les paysages et les milieux naturels et amplifier leurs services rendus

Ce que dit le PADD :

// Préserver et faire vivre les espaces naturels, agricoles et forestiers

// Préserver la qualité paysagère du territoire pour pérenniser l'attractivité de son cadre de vie et développer une économie touristique valorisant ce patrimoine naturel

Ce que dit le DOO :

// Structurer le développement du territoire autour de sa Trame Verte et Bleue et de son armature agro-viticole, de façon intégrée au sein d'un paysage et d'un patrimoine de qualité

// Préserver la qualité des paysages et du patrimoine

5

Exemples de prescriptions du DOO

Les documents d'urbanisme devront reprendre et préciser à leur échelle les composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) identifiées à l'échelle du SCoT. Les fonctionnalités écologiques de la TVB devront être protégées et celles qui sont dégradées, remises en bon état écologique.

Le SCoT demande de maintenir le rôle régulateur des coupures naturelles/agricoles aux abords des zones urbaines.

Le SCoT protège les zones humides dans leur ensemble de toute dégradation grave de leur patrimoine biologique et/ou de leur fonctionnalité, et plus particulièrement les zones humides classées conformément aux prescriptions du SDAGE Adour-Garonne et du SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés.

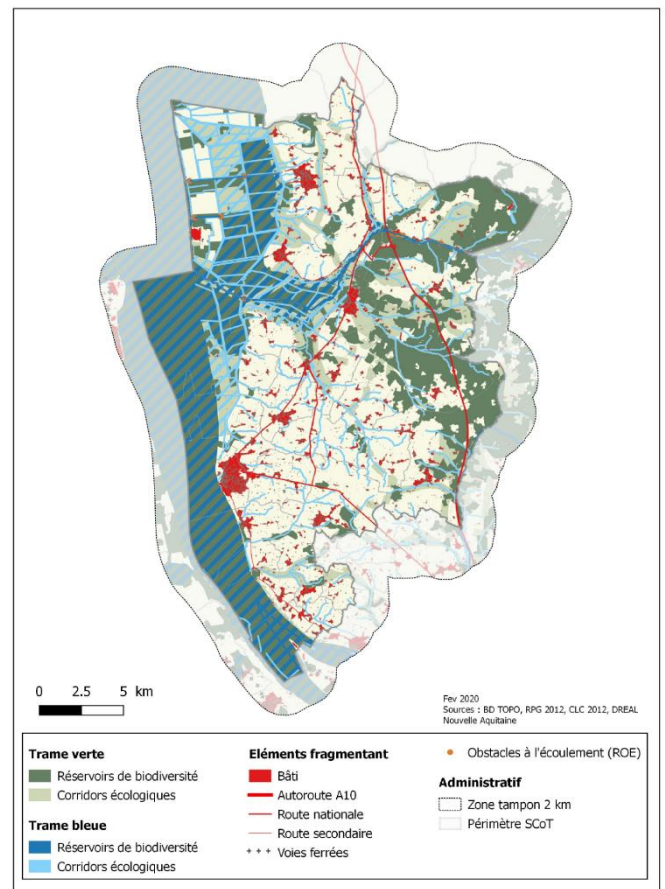
Les documents d'urbanisme locaux devront reprendre et préciser à leur échelle la « trame pourpre (viticole) » identifiée par le SCoT, et mettre en œuvre les dispositions nécessaires à sa préservation.

Des zones « tampon » devront être mises en place dans les documents d'urbanisme, en recourant notamment à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.

Les documents d'urbanisme locaux protègent les paysages emblématiques et les éléments patrimoniaux identitaires de leur territoire (panoramas, sites d'intérêt paysager naturels et agricoles, verrou de l'Estuaire (Unesco),...), ainsi que le patrimoine bâti et les sites remarquables (Corniche,...)

La Route Verte touristique, la RD137 et les lignes de crêtes des coteaux sont à préserver de toute nouvelle urbanisation linéaire.

Trame verte et bleue du territoire du SCoT



AXE 1 # Des ressources environnementales qui structurent le territoire et conditionnent son développement dans l'avenir

Orientation 2 : Gérer responsablement les ressources et développer leur potentiel de valorisation

Ce que dit le PADD :

// Réduire de moitié la consommation foncière observée ces dix dernières années et optimiser l'usage du foncier

// Mettre en valeur le potentiel énergétique des ressources du territoire

// Optimiser la gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau

Ce que dit le DOO :

// Limiter la consommation de l'espace

// Renforcer la présence des énergies renouvelables dans le mix énergétique

// Protéger la ressource en eau et respecter les équilibres entre besoins et disponibilités, dans le contexte du changement climatique

6

Exemples de prescriptions du DOO

Réduire de moitié le rythme annuel de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport à la période 2009-2019, ce qui représente une consommation de 20 ha annuel, soit 400 ha pour la période 2020-2040.

Le développement des communes est organisé de manière privilégiée au sein des espaces déjà urbanisés.

Les nouvelles opérations de production de logements respectent les densités minimales ci-contre.

Le SCoT facilite le développement de la production industrielle d'Énergies Renouvelables et de Récupération sur son territoire à partir de l'ensemble des sources d'énergie mobilisables et l'encadre pour limiter son impact en matière de consommation d'espaces et d'atteinte aux milieux naturels.

Le SCoT facilite et encadre, dans un souci de bonne intégration paysagère et architecturale, le recours aux équipements individuels de production d'Énergies Renouvelables pour tous types de bâtiments.

Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec le SCOT, document intégrateur qui reprend les objectifs du SAGE « Nappes profondes ».

Les documents d'urbanisme devront prendre en compte pour leurs nouveaux projets, les dispositions des schémas d'assainissement compatibles avec les projections de développement urbain envisagées, et vérifier la capacité des stations d'épuration à traiter les nouveaux volumes générés et la capacité des milieux récepteurs à supporter les rejets générés par ces nouveaux projets.

Niveau de polarités de l'armature urbaine	Part de la production de logements dans l'enveloppe urbaine existante	Part de la production de logements en extension urbaine
Pôles principal et structurant	70%	30%
Autres pôles et communes rurales	50%	50%

Type de logements	Densité brute* de logements minimale à l'hectare		
	2020-2026	2026-2033	2033-2040
Individuels purs	Environ 10 logements/ha	Environ 12 logements/ha	Environ 15 logements/ha
Individuel groupé et semi-collectif	Environ 30 logements/ha	Environ 40 logements/ha	Environ 50 logements/ha
Collectifs	Au-delà de 50 logements/ha	Au-delà de 60 logements/ha	Au-delà de 65 logements/ha

AXE 1 # Des ressources environnementales qui structurent le territoire et conditionnent son développement dans l'avenir

Orientation 3 : Atténuer les émissions de gaz à effet de serre et s'adapter à la nouvelle donne climatique

Ce que dit le PADD :

// Adapter le territoire aux enjeux et aux défis posés par le changement climatique, à travers les objectifs suivants : la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre (GES), la gestion des risques naturels et l'accompagnement au changement des comportements.

Ce que dit le DOO :

// Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre

// Prendre en compte les risques naturels et technologiques en amont des réflexions et projets d'aménagement, de développement et d'urbanisme afin de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes en limitant leur exposition face aux risques

7

Exemples de prescriptions du DOO

Dans les projets d'aménagement (requalification urbaine, constructions neuves en densification ou dans les zones à urbaniser), les documents d'urbanisme locaux intègrent dans leurs règles (règlement et OAP) des critères de performance énergétique (conception bioclimatique, recours aux énergies renouvelables et de récupération,...).

Les documents d'urbanisme privilégient les projets qui sont établis en cohérence avec l'organisation de la trame urbaine du SCoT, qui favorisent une urbanisation plus dense, donnant la priorité à la requalification urbaine et qui incitent à la réduction des déplacements motorisés individuels au profit des modes doux et des transports collectifs.

Les collectivités développent des programmes d'actions de nature à réduire les consommations d'énergie dans l'habitat, les équipements et l'éclairage publics.

Les documents locaux d'urbanisme doivent prévoir, en plus de se conformer aux prescriptions des Plans de Prévention des risques Inondation (PPRI) de leur territoire, de limiter au mieux l'exposition des populations et activités aux risques inondation.

Pour les secteurs sujets au risque inondation par débordement de cours d'eau non couverts par un PPRI, les communes devront identifier, délimiter et préserver les lits majeurs des cours d'eau primaires sujets au débordement. Les constructions nouvelles y seront interdites sauf exceptions prévues au règlement du PLU(I), dans la mesure où la vulnérabilité des biens et personnes n'est pas aggravée.

Les communes classées « nappe sub-affleurante » pour l'aléa Remontée de nappes, devront dans leurs documents d'urbanisme maintenir la vocation des espaces agricoles et naturels en recourant à un classement adapté. Sur les secteurs déjà urbanisés prédisposés à l'aléa (nappes sub-affleurante et sensibilité très forte), les documents d'urbanisme locaux édicteront des règles permettant de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes (ex : caves et sous-sols interdits, etc.).

Les documents d'urbanisme locaux devront réduire le risque d'inondation par ruissellement pluvial. Ils devront se conformer aux dispositions des schémas directeurs, communaux ou intercommunaux, de Gestion des Eaux Pluviales en vigueur sur leur territoire. Dans les secteurs où le risque inondation par ruissellement est classé « fort », l'urbanisation sera en principe interdite, sauf exceptions.

Sur les secteurs concernés par le risque « feu de forêt », le développement de l'urbanisation ne devra pas contribuer à renforcer les zones de contact avec la forêt et se fera dans les zones où la défendabilité contre ce risque est assurée.

AXE 1 # Des ressources environnementales qui structurent le territoire et conditionnent son développement dans l'avenir

Orientation 4 : Appliquer les dispositions de la loi Littoral dans le SCoT pour protéger les milieux naturels littoraux, préserver les activités économiques liées à l'eau et lutter contre le mitage

Ce que dit le PADD :

// Six communes sont concernées par la loi Littoral en tant que communes riveraines de l'Estuaire de la Gironde : Saint-Ciers-sur-Gironde, Braud-et-Saint-Louis, Saint-Androny, Fours, Saint-Genès-de-Blaye et Blaye (décret n° 2004-311 du 29 mars 2004).

// Le SCoT souhaite préserver les espaces non urbanisés compris dans la bande minimale de 100 mètres, les espaces naturels formant des coupures d'urbanisation entre les espaces urbains, économiques et les ports, les espaces remarquables du littoral, les espaces proches du rivage et les secteurs bâtis à enjeux.

Ce que dit le DOO :

// Le DOO reprend les dispositions prescriptives de la loi Littoral en les adaptant au contexte territorial et les représente de manière cartographique.

8



Exemples de prescriptions du DOO

En dehors des espaces urbanisés (situés au sein des agglomérations et villages), les constructions, y compris extensions, ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, sauf exceptions et procédures fixées par la loi.

La bande des 100 mètres est calculée à partir de la limite haute du rivage qui correspond à la limite haute du bot. Les PLU(I) détermineront plus précisément la limite de la bande des 100 mètres. Ils pourront porter la largeur de la bande littorale à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

Les communes retranscrivent dans leur document d'urbanisme les principes de coupures d'urbanisation identifiés au titre de la loi Littoral par le SCoT. Ces espaces sont préservés de toute urbanisation nouvelle remettant en cause l'existence de la coupure d'urbanisation. Cette appréciation est effectuée en fonction de l'importance et de la localisation du projet mais aussi de la sensibilité environnementale et paysagère de la coupure, de son étendue.

Les documents d'urbanisme locaux préserveront les espaces littoraux remarquables protégés au titre de la loi Littoral, en les classant dans un zonage garantissant cette protection. Ces espaces sont à préserver de toute nouvelle urbanisation. Des aménagements légers peuvent cependant être autorisés dans ces espaces, en application des dispositions prévues à l'article R. 121-5 du Code de l'Urbanisme, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère remarquable des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Les documents d'urbanisme locaux pourront permettre l'extension limitée de l'urbanisation des villages et des agglomérations situés en Espaces Proches du Rivage, dans le respect des autres orientations du SCOT. Les zones à urbaniser comprises à l'intérieur de l'enveloppe urbaine des villages et agglomérations relèvent de la densification de l'urbanisation, et non de l'extension, sauf si les opérations réalisées au sein de cette enveloppe urbaine sont de nature à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou à modifier de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions.

Exemples de prescriptions du DOO (suite)

Sont qualifiées au sens de la loi Littoral d'« agglomérations », Blaye et Saint-Ciers sur Gironde, et de « villages », Braud-et-Saint-Louis, Saint-Androny, Saint-Genès de Blaye et Fours.

Compte tenu de ses caractéristiques, à savoir l'importance de la superficie du site, le nombre, la densité et la hauteur significatifs des bâtiments, sa fréquentation, le SCoT a décidé de qualifier le site du CNPE du Blayais d'« agglomération » au sens de la loi Littoral, en la qualifiant d'atypique et à vocation économique.

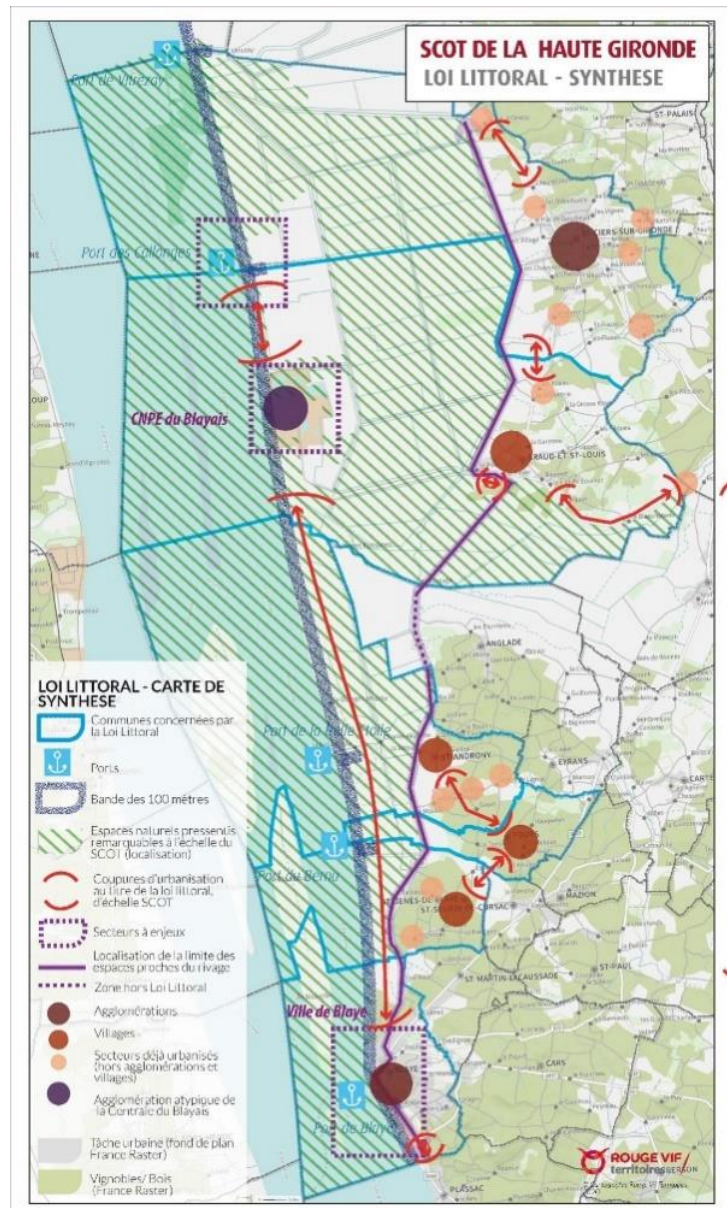
Le SCoT prévoit, conformément à la loi Littoral, pour les communes qui y sont assujetties, de limiter l'extension de l'urbanisation en continuité des seuls « agglomérations » et « villages ».

Au sein des enveloppes urbaines des agglomérations et villages ou dans leur continuité, les documents d'urbanisme locaux devront prévoir les espaces nécessaires à l'accueil de population, à la réalisation d'équipements publics et d'infrastructures, au développement d'activités économiques, pour atteindre les objectifs fixés par le SCoT et dans le respect des principes établis par ce dernier (densification, renouvellement urbain, requalification, extension).

Suite à la modification n°1 du SCoT adoptée en janvier 2026, le secteur de la Borderie a été rattaché au bourg de Braud-et-Saint-Louis qualifié de « village ». Il n'y a plus que 13 secteurs qualifiés par le SCoT d'« espaces déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages » au sens de la loi Littoral. Dans ces secteurs, toute extension des espaces déjà urbanisés est proscrite. Le développement de l'urbanisation ne doit se faire qu'au sein de l'enveloppe urbaine constituée de ces espaces.

Une construction nouvelle située au sein de l'enveloppe urbaine constituée des espaces déjà urbanisés autres les agglomérations et villages n'est pas considérée comme une extension de l'urbanisation, mais comme de la densification. Cette construction nouvelle doit répondre à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, ne pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Dans tous les autres espaces d'urbanisation diffuse ou ne présentant pas un nombre et une densité de constructions suffisantes pour être qualifiés de « secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages » dans le SCoT au titre des lois Littoral et ELAN, aucune construction nouvelle ne sera autorisée, en dehors des dérogations légales possibles.



Carte de synthèse d'application de la loi Littoral - SCoT modifié

AXE 2 # Un développement économique équilibré et intégré, basé sur l'excellence des filières valorisant les ressources territoriales

Orientation 1 : Développer l'économie des ressources et des services (volet Agriculture)

Ce que dit le PADD :

// Conserver le potentiel foncier de son agriculture et reconquérir les surfaces agricoles qui ont une valeur environnementale. Préserver sa « Trame pourpre » viticole.

// Porter une attention particulière au traitement des espaces de transition entre la viticulture et les zones urbanisées

// Accompagner la filière viticole locale dans ses évolutions (montée en gamme, adaptation au changement climatique, préservation de l'environnement, santé publique, innovation, diversification, ...)

// Développer les autres productions agricoles dans une optique locale et métropolitaine d'approvisionnement et d'autosuffisance alimentaire

Exemples de prescriptions du DOO

Maintenir le rôle régulateur des coupures naturelles et agricoles aux abords des zones urbaines

Les documents d'urbanisme identifient les enjeux et les conditions du maintien et du développement de l'agriculture sur leur territoire, et notamment des filières et productions locales de qualité à conforter et développer (AOC viticoles, IGP Asperges du Blayais, élevage, maraîchage,...), en tenant compte des qualités agronomiques des sols et du niveau de réserve d'eau.

Les documents d'urbanisme locaux devront reprendre et préciser à leur échelle la « trame pourpre » identifiée par le SCoT, et mettre en oeuvre les dispositions nécessaires à sa préservation.

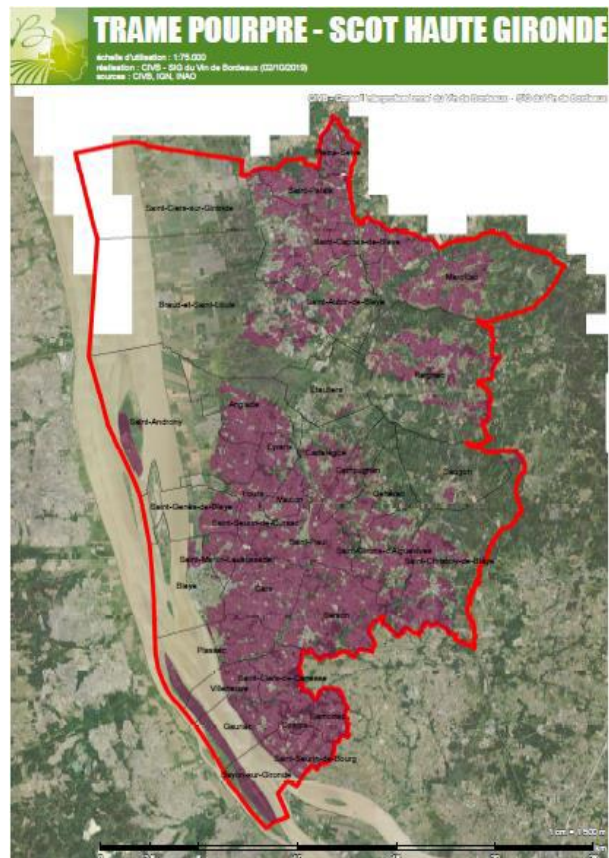
Les mesures permettant d'éviter, de réduire ou de compenser les atteintes que pourrait occasionner la mise en oeuvre des projets urbains sur le tissu viticole et agricole, devront être établies et mises en oeuvre.

Les documents d'urbanisme devront éviter les choix de localisation des zones d'urbanisation future qui seraient susceptibles d'enclaver ou de morceler des entités d'exploitation.

Ce que dit le DOO :

// Maintenir le rôle fondamental des espaces agricoles et viticoles dans les qualités écologiques et paysagères du territoire et leur permettre de remplir pleinement leurs fonctions économiques présentes et à venir

10



Trame pourpre viticole du SCoT (crédits : CIVB)

Les constructions liées à l'agri- et l'oenotourisme s'implantent dans les zones A et N des plans locaux d'urbanisme, sous réserve de ne pas remettre en cause le caractère agricole et viticole, de n'avoir qu'un impact paysager et architectural limité et de justifier de ne pas pouvoir être réalisées ailleurs.

Des zones « tampon » devront être mises en place dans les documents d'urbanisme, en recourant notamment à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.

AXE 2 # Un développement économique équilibré et intégré, basé sur l'excellence des filières valorisant les ressources territoriales

Orientation 1 : Développer l'économie des ressources et des services (volet Commerce)

Ce que dit le PADD :

// Conforter l'économie résidentielle locale (commerces, services, équipements, activités culturelles, sportives et de loisirs...)

// Conforter l'agglomération de Blaye dans sa fonction de pôle commercial structurant, renforcer et diversifier l'offre commerciale des autres niveaux de polarités de l'armature urbaine du territoire

Ce que dit le DOO :

// Mieux maîtriser les implantations commerciales et artisanales afin qu'elles contribuent à un aménagement du territoire qualitatif et équilibré et participent à l'objectif de renforcement de l'armature urbaine et de la vitalité de ses centralités

11

Exemples de prescriptions du DOO

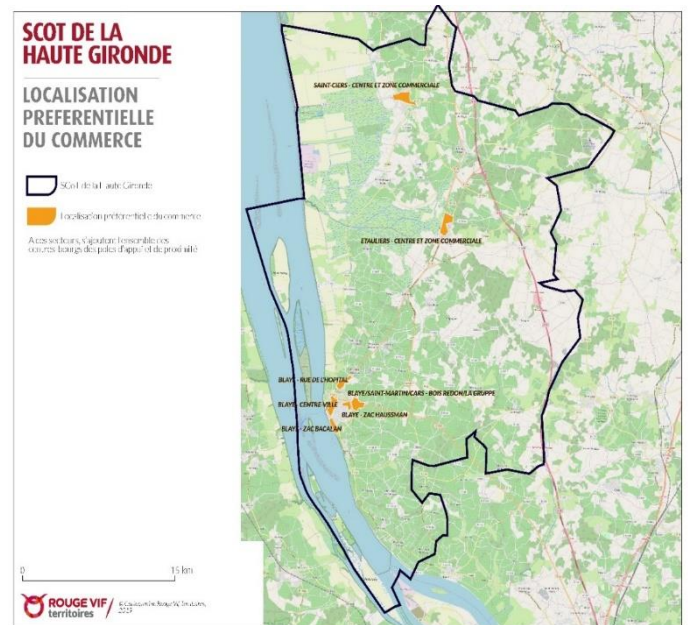
Le SCoT donne la priorité au renforcement des zones commerciales existantes, ainsi qu'au maintien et au développement en centres-bourgs/villes des activités commerciales de proximité répondant aux besoins courants de la population.

Les pôles de proximité et d'appui de l'armature territoriale définie par le SCoT constituent à ce titre un maillage fin à conserver pour l'accès aux commerces et services du quotidien.

Aucune création de nouvelle zone commerciale n'est envisagée à horizon 2033.

Le SCoT identifie les secteurs de localisations préférentielles qui accueilleront les projets majeurs de futur développement des commerces (projets de plus de 300 m² de surface de plancher). Afin d'éviter le développement de bâtiments commerciaux uniquement organisé autour d'opportunités pour capter les flux de déplacement, risquant de nuire à l'animation des centralités, les documents d'urbanisme locaux proscrivent toute nouvelle implantation commerciale en dehors des localisations préférentielles commerciales identifiées et des enveloppes urbaines constituées.

Le SCoT demande aux collectivités de privilégier la localisation en centre-bourg ou centre-ville de nouveaux commerces et services contribuant à satisfaire les besoins courants du quotidien (notamment alimentaires) et pouvant constituer des achats réalisables sur de courtes distances (mobilité douce), afin de profiter d'une certaine densité de bâti et de population, de la présence d'aménagements (stationnements, mobilités douces/actives, ...) et d'équipements publics, d'espaces de convivialité (places, aires de jeux,...), et d'une offre de commerces et de services déjà présente.



Afin de conforter les fonctions commerciales des centres-villes et bourgs, le SCoT demande aux communes constatant une (ou un risque de) fragilisation de leur offre commerciale, de développer une stratégie globale de revitalisation de leurs centres-villes et bourgs croisant les approches relevant du domaine de l'aménagement et de l'organisation de l'espace (espaces publics, logements, mobilités et stationnement, valorisation du patrimoine, place de la nature, etc.) et de la redynamisation du tissu commercial (animation et structuration des associations de commerçants, événementiels, soutien à la modernisation des commerces, etc.).

AXE 2 # Un développement économique équilibré et intégré, basé sur l'excellence des filières valorisant les ressources territoriales

Orientation 2 : Développer l'économie touristique en structurant les filières locales

Ce que dit le PADD :

// Appuyer le développement touristique du territoire sur un maillage de sites touristiques bien identifiés, concentrés la plupart le long de la « Route verte »

// Structurer la filière œnotouristique autour du développement des « Routes du Vin de Bordeaux en Blaye et Bourg », en partenariat avec les Syndicats Viticoles

// Développer la mise en tourisme des sites de patrimoine historique, dans une logique de réseau pour faire émerger une véritable « route historique »

// Adopter une stratégie intégrée de valorisation de l'estuaire

// Accompagner le développement du tourisme de pleine nature et de loisirs

Ce que dit le DOO :

// Le SCoT s'inscrit en cohérence avec la stratégie de destination touristique « Blaye Bourg Terres d'Estuaire », portée par les Communautés de communes de Haute Gironde, de renforcement de l'économie touristique à partir de la valorisation de ses filières principales (œnotourisme, tourisme fluvial, patrimonial et de pleine nature). Cette stratégie fait de l'itinérance le vecteur pour la découverte « interfilières » du territoire

13

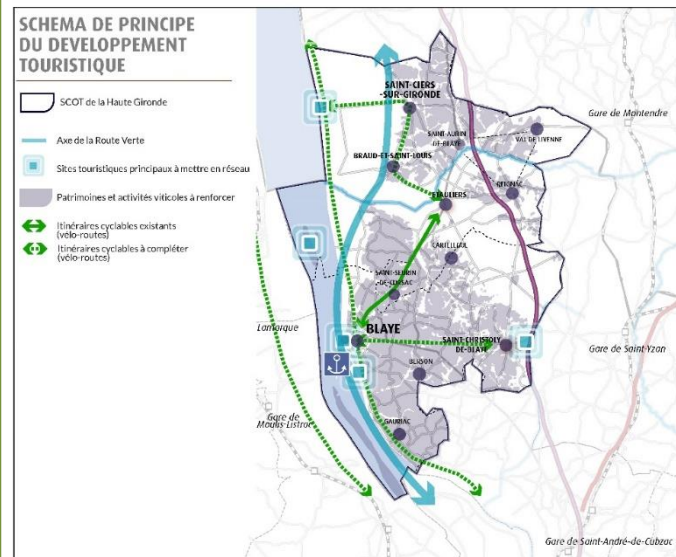
Exemples de prescriptions du DOO

Le SCoT demande que sur les sites touristiques, une attention particulière soit portée à la qualité des aménagements afin d'optimiser leur mise en valeur par une bonne intégration paysagère et architecturale dans leur environnement.

Les documents locaux d'urbanisme développeront des liaisons en modes doux entre les sites touristiques et les centres-bourgs.

Afin de valoriser l'espace estuarien et permettre une fréquentation durable des sites, les ports et haltes identifiés par le SCoT devront faire l'objet de réflexion pour la réalisation d'aménagements qualitatifs, respectueux de l'identité du site et de son environnement, pour l'accueil de pratiques d'activités fluviales (loisirs, services, économiques) et d'autres activités de loisirs (marche-jogging, pique-nique,...).

Les documents d'urbanisme locaux rendent possible, dans le respect de la réglementation en vigueur et des autres orientations du SCoT, notamment sur les communes littorales, l'implantation d'équipements d'activités touristiques et de loisirs sur les sites touristiques situés en zones naturelles (par exemple, le site des Lacs du Moulin Blanc à Saint-Christoly de Blaye, la Route de la Corniche, ...), en y appliquant un zonage adapté.



AXE 2 # Un développement économique équilibré et intégré, basé sur l'excellence des filières valorisant les ressources territoriales

Orientation 3 : Améliorer les conditions cadres du développement

Ce que dit le PADD :

// Renforcer l'accessibilité du territoire à, et depuis, la métropole bordelaise et les autres territoires limitrophes

// Améliorer les pratiques de mobilité interne au territoire et les faire évoluer vers plus de multimodalité et de durabilité.

// Intégrer le territoire dans l'économie numérique

Ce que dit le DOO :

// Les collectivités du territoire doivent accompagner le déploiement du Plan Haut Méga du Département pour l'accès au Très Haut Débit par la fibre

// Améliorer l'offre de services de mobilité (réouverture de la ligne ferroviaire Blaye/St-Mariens, création d'une navette fluviale vers Bordeaux, lignes de bus à haut niveau de services, création d'un 3^{ème} échangeur autoroutier,...)

14

Exemples de prescriptions du DOO

Les documents d'urbanisme locaux prennent en compte, dans leur stratégie d'aménagement et de développement, le Plan Gironde Haut Méga pour permettre le déploiement du réseau public de fibre optique sur leur territoire et le raccordement au Très Haut Débit par la fibre de leurs foyers. Les opérations d'aménagement urbain sont développées prioritairement dans les zones desservies par le THD, ou dont le raccordement est programmé par le Plan ou réalisable par la collectivité.

Le SCoT organise son système de transports, en cohérence avec son projet de développement urbain et territorial, autour de portes d'entrées à la métropole et d'échanges multimodaux, d'infrastructures et de liaisons stratégiques, dont il demande aux collectivités traversées de préserver les fonctions de transit et de desserte et de prévoir les espaces nécessaires à leur évolution.

Le SCoT demande de conserver les emprises ferroviaires de la ligne Blaye – Saint-Mariens et de la protéger de toute urbanisation à proximité.

Le SCoT demande aux collectivités Autorités Organisatrices de Mobilité, dans le cadre d'une démarche partenariale à construire, de reconnaître les portes d'entrées du territoire et à proximité dans leur fonction de pôles d'échanges multimodaux, de développer l'offre de services de mobilité qui y est associée et de mieux l'organiser en termes de desserte, fréquence et rabattement, de favoriser l'utilisation des transports en commun sur les liaisons stratégiques identifiées par le SCoT.

Le SCoT identifie le port de Blaye et la zone d'activités et logistique associée comme un espace économique et un pôle logistique stratégique qui génère des flux.

Le SCoT demande à ce que soit élaboré un plan de mobilité rurale à l'échelle du SCoT ou des intercommunalités.

Les documents d'urbanisme locaux devront identifier les espaces dédiés à l'intermodalité et préserver le foncier nécessaire, repenser les aménagements des espaces publics traversés par les différents modes de transport pour faciliter le partage de la voirie entre les différents usages et sécuriser les déplacements, prévoir les aménagements et les équipements nécessaires au déploiement des nouveaux modes de transports (auto-partage, covoiturage, voitures et vélos électriques, vélos en libre-service, etc.)

AXE 3 # Une armature humaine et urbaine qui s'inscrit dans son environnement et accompagne le développement économique du territoire

Orientation 1 : Consolider l'armature urbaine et de proximité locale

Ce que dit le PADD :

// Organiser le développement prioritairement sur les polarités urbaines existantes et historiques selon une hiérarchie reconnaissant le vécu et les usages du territoire et en s'appuyant sur un maillage de base constitué de villages

// Répartir la croissance démographique dans une logique de réinvestissement dans un premier temps de la façade estuarienne et de ses polarités puis de rééquilibrage du développement sous certaines conditions et dans un cadre maîtrisé au profit de la partie Est du territoire

Exemples de prescriptions du DOO

Les documents d'urbanisme locaux établissent leurs stratégies d'aménagement et de développement au regard de l'armature urbaine du SCoT. Leurs orientations et objectifs concourent au renforcement et à la redynamisation des polarités en cohérence avec leur niveau de fonction dans l'armature urbaine, tout en pérennisant le niveau actuel de développement des communes rurales.

Ce que dit le DOO :

// Le SCoT fixe des objectifs d'accueil de population et de développement résidentiel, par intercommunalité et par niveau de polarité, selon le phasage du projet en trois périodes, ainsi que des principes d'aménagement et de développement

15

Armature territoriale du SCoT de la Haute Gironde

Pôle principal	■ Blaye (+ Cars, Saint Martin-Lacaussade et Plassac)
Pôle structurant	■ Saint-Ciers-sur-Gironde
Pôle d'appui	■ Etauliers ■ Braud-et-Saint-Louis (atypique) ■ Saint-Christoly-de-Blaye (potentiel)
Pôle de proximité	■ Gauriac ■ Reignac / Saint-Aubin-de-Blaye / Val de Livenne (en réseau / fonction économique) ■ Berson ■ Cartelègue ■ Saint-Seurin-de-Cursac
Communes rurales	■ Saugon
	■ Anglade
	■ Mazion
	■ Eyrans
	■ Saint-Paul
	■ Saint-Ciers-de-Canesse
	■ Saint-Palais
	■ Générac
	■ Bayon-sur-Gironde
	■ Comps
	■ Samonac
	■ Saint-Genès-de-Blaye
	■ Saint-Girons-d'Aiguevives
■ Campugnan	
■ Saint-Androny	
■ Villeneuve	
■ Fours	
■ Saint-Seurin-de-Bourg	
■ Pleine-Selve	

Territoire	2020-2026		2026-2033		2033-2040		2020-2040	
	Population supplémentaire	Résidences principales supplémentaires	Population supplémentaire	Résidences principales supplémentaires	Population supplémentaire	Résidences principales supplémentaires	Population supplémentaire	Résidences principales supplémentaires
CC Blaye	850	450	1250	750	1900	1100	4000	2300
CC Estuaire	650	400	950	650	1300	800	2900	1850
Total SCoT	1500	850	2200	1400	3200	1900	6900	4 150

Exemples de prescriptions du DOO (suite)

Dans le cas de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal ou d'un Programme Local de l'Habitat, un outil de flexibilité pourra être mis en place pour ajuster la répartition des objectifs de croissance de population et de production de logements au sein de chaque Communauté de Communes :

- entre les communes d'un même niveau de polarité dans la limite de l'objectif global fixé pour ce niveau ;
- entre pôles et communes rurales.

Les communes qui pourraient avoir des difficultés à trouver du foncier disponible (risques, loi Littoral,...) et atteindre les objectifs de production de logements fixés par le SCoT pourront transférer, dans le cadre de l'élaboration d'un PLUI ou d'un PLH, en plus des possibilités offertes à toutes les communes par l'outil de flexibilité présenté ci-contre, 10% d'objectifs de développement aux autres communes de la Communauté de communes.

Dans le cas de documents d'urbanisme communaux, en l'absence de PLUI ou PLH, les objectifs de croissance de population et de production de logements seront répartis de façon arithmétique en fonction du nombre de communes appartenant à chaque niveau de polarité et en concertation avec les intercommunalités.

La Conférence des Maires assurera un suivi continu dans le temps de la planification des objectifs de croissance de population et de production de logements fixés par le SCoT. La planification dans le temps des objectifs du SCoT sera évaluée tous les 6 ans selon le phasage du projet (2026, 2033 et 2040) et révisée si nécessaire.

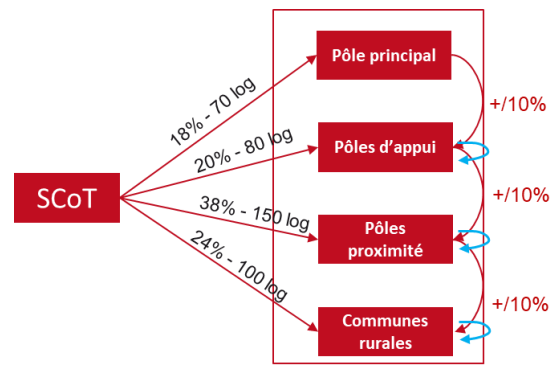


Schéma d'utilisation de l'outil de flexibilité

(exemple de la Communauté de Communes de l'Estuaire pour les objectifs 2020-2026)

16

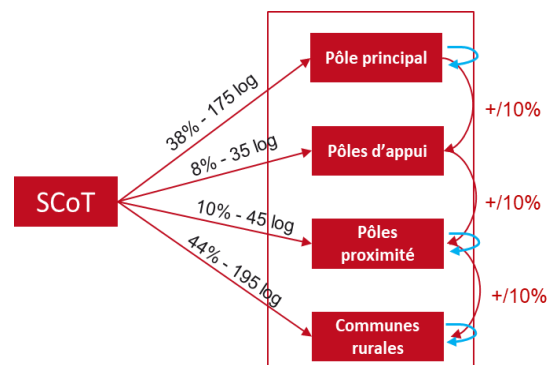


Schéma d'utilisation de l'outil de flexibilité

(exemple de la Communauté de Communes de Blaye pour les objectifs 2020-2026)



Conférence des Maires (crédits : SMSHGBE)

AXE 3 # Une armature humaine et urbaine qui s'inscrit dans son environnement et accompagne le développement économique du territoire

Orientation 2 : Développer un maillage de services et d'équipements hiérarchisés et polarisés

Ce que dit le PADD :

// Conforter le maillage en services en cœur de ville ou de bourg des pôles principaux afin d'améliorer la qualité de réponses aux besoins des populations jeunes, âgées, précaires et des familles (notamment avec enfants)

// Adopter une politique commerciale en phase avec les objectifs environnementaux et d'accueil

// Déployer de nouvelles modalités d'accessibilité aux services pour les communes dépourvues ou en dehors des horaires d'ouverture

// Œuvrer pour l'attractivité du territoire

Ce que dit le DOO :

// Le DOO établit des dispositions en faveur de la localisation préférentielle des équipements, commerces et services.

17

Exemples de prescriptions du DOO

Les collectivités ou leurs établissements développent des stratégies intégrées pour conforter et revitaliser les centres-villes et les centres-bourgs des polarités, en mobilisant dans le cadre de leur document d'urbanisme des outils privilégiant une approche globale, tels que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les équipements de portée intercommunale (équipements sportifs, culturels, ...) ainsi que les établissements, administrations et institutions accueillant du public (éducation, formations supérieures et professionnelles, insertion...) doivent être prioritairement implantés dans les centralités de l'armature territoriale proposée par le SCoT.

Les services à la population (activités récréatives et culturelles, professionnels de santé, laboratoires, pharmacies, crèches, etc.) doivent être implantés prioritairement dans les centres des villes et des bourgs, afin de renforcer leur rôle de centralité et de tirer profit de leur capacité d'animation.

Lorsque de nouveaux équipements de proximité (écoles, culturel, sportif...) sont mutualisés entre communes, les communes travaillent à établir une liaison en transports collectifs ou en modes doux pour desservir cet équipement (en fonction des contraintes du territoire et des distances à parcourir).



Cinéma de Blaye et Pôle de santé de Saint-Christoly-de-Blaye (crédits : SMSHGBE)

AXE 3 # Une armature humaine et urbaine qui s'inscrit dans son environnement et accompagne le développement économique du territoire

Orientation 3 : Renforcer la qualité du cadre de vie et développer un nouvel « art de vivre »

Ce que dit le PADD :

// Développer une politique exigeante en matière d'habitat, afin d'assurer conjointement les conditions d'accueil et de maintien nécessaire au développement démographique du territoire, tout en s'inscrivant dans une ambition qualitative forte (densité, effort qualitatif, identité architecturale,...)

Ce que dit le DOO :

// Le SCoT fixe un objectif de production de logements à l'horizon 2026, 2033 et 2040 de 850, 1 400 et 1 900 logements en résidence principale, dont 7 à 10% au minimum doivent provenir de la remobilisation du parc existant inoccupé

18

Exemples de prescriptions du DOO

Les PLU (I) préciseront et déclineront la programmation de production de logements définie à l'échelle du SCoT à leur échelle. Ils territorialiseront et adapteront ces objectifs dans le cadre d'une approche différenciée tenant compte du potentiel réel de production de logements et de remobilisation du parc vacant de leurs territoires. Concernant la vacance, les bourgs principaux sont plus particulièrement concernés par des taux élevés et il est de leur intérêt de réduire ces taux dans le cadre de leurs stratégies de revitalisation.

Le SCoT demande aux collectivités de renforcer l'offre en logements sociaux pour atteindre à l'échelle du territoire du SCoT une part minimum de 10% de logements dits locatifs sociaux au titre de l'article 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat parmi les résidences principales d'ici à 2040.

Les documents d'urbanisme devront permettre de diversifier les formes urbaines (individuel, collectif) mais aussi les typologies (taille des logements, accessibilité PMR, etc.) dans toute nouvelle opération en requalification ou en extension urbaine. Les formes urbaines choisies devront s'intégrer harmonieusement dans les tissus urbains existants.

Les documents d'urbanisme locaux identifient des secteurs de développement des hébergements spécifiques en cohérence avec le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Ils précisent, le cas échéant, les types d'hébergements concernés (EHPAD, Résidence sociale multigénérationnelle,...).

Les documents d'urbanisme locaux identifient, en cohérence avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, les mesures nécessaires à mettre en place pour répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage, résorber les situations irrégulières et les problématiques d'habitat difficiles liées à la sédentarisation, les accompagner dans les démarches de relogement et de recherche d'alternatives adaptées de logement.

3. Du projet à la mise en œuvre

Le SCoT commence réellement après son approbation ...

Comme tout document d'urbanisme, le SCoT est un schéma qui vit. Les élus peuvent le faire évoluer au gré des lois et des projets du territoire. Une première modification du schéma a déjà été réalisée en 2025. Il a aussi à se mettre en compatibilité avec les schémas et documents de rang supérieur adoptés depuis son entrée en vigueur en août 2020 (SRADDET, SAGE, etc.). Le code de l'urbanisme prévoit différentes procédures pour le faire selon la nature des évolutions apportées (modification, révision, déclaration de projet valant mise en compatibilité). Lors sa prochaine révision, le SCoT changera de régime juridique. Il aura à appliquer le régime défini par l'ordonnance du 17 juin 2020 sur la modernisation des SCoT.

Le SCoT se met en œuvre au travers de sa traduction dans les Plans Locaux d'Urbanisme, intercommunaux dans notre cas, et les politiques publiques locales (habitat, environnement, économie, mobilités, etc.).

Il s'évalue tout au long de sa vie : la récente loi de Simplification du droit de l'urbanisme et du logement du 26 novembre 2025 a porté à 10 ans après son approbation (au lieu de 6 ans auparavant) le délai pour réaliser l'analyse de l'application du SCoT et décider de son maintien ou de sa révision à l'appui de cette analyse.

Le Syndicat Mixte est la structure porteuse du SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire. Il porte et anime la démarche de mise en œuvre et de suivi du SCoT. Il accompagne les élus dans le changement de modèle de développement et d'aménagement, plus économe en ressources, durable et résilient, qu'il prône. Il constitue un espace de dialogue sur la stratégie territoriale partagée par les deux communautés de communes et leurs communes et un appui technique pour ces dernières.

Les élus ont un rôle important à jouer

Le SCoT est un projet stratégique de planification de l'aménagement et du développement de notre territoire sur le long terme (20 ans). Notre projet a été construit pour que chaque phase corresponde à un mandat ; c'est une chance et cela donne une certaine cohérence au projet. Chaque étape est importante et conditionne la suivante. Si on peut utiliser une image sportive, le SCoT est une course de relais sur une longue distance où les élus se passent le témoin du projet à chaque mandat, chacun ayant une part de responsabilité dans sa réussite et l'atteinte des objectifs finaux.

Le SCoT a été élaboré sur le mandat 2014-2020. Le mandat 2020-2026 aura été celui de la mise sur les « bons rails » du projet (PLUi-H, SIG et observatoire territorial mutualisé, etc.). Le mandat à venir sera celui de la révision du schéma, dans une logique de confortement et d'adaptation du projet stratégique territorial, notamment afin de créer les conditions indispensables à l'implantation de deux réacteurs nucléaires de nouvelle génération EPR2 dans le cas où notre territoire serait retenu.

En tant que (nouveaux) élus de cette mandature, vous avez donc une responsabilité importante en portant le projet stratégique territorial du SCoT, en le faisant évoluer et en le déclinant dans les PLUi-H de la CCB et de la CCE, ainsi que dans les politiques publiques sectorielles locales et partenariales (avec le Département, la Région, ...).

4. Glossaire

AOC : Appellation d'Origine Contrôlée
DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs (partie réglementaire et opposable du SCoT)
CNPE : Centre Nucléaire de Production d'Electricité
EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
ELAN : loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
GES : Gaz à effet de serre
IGP : Indication Géographique Protégée
INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (projet politique du SCoT)
PLU-I : Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLH : Programme Local de l'Habitat
PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation (thématique ou sur un secteur géographique donné dans un PLU ou PLU-I)
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE/SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (le schéma directeur SDAGE est à l'échelle d'un grand bassin, le SAGE est sa déclinaison locale)
SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
THD : Très Haut Débit
TVB : Trame Verte et Bleue (réseau de réservoirs de biodiversité et corridors écologiques terrestres et aquatiques)
ZAE : Zones d'Activités Economiques
UY/AUY : zones urbaines ou à urbaniser destinée à accueillir notamment des constructions à usage commercial, artisanal ou industriel

Le Syndicat Mixte a été soutenu par l'Etat, la Région Nouvelle-Aquitaine et le Département de la Gironde pour l'élaboration de son Schéma de Cohérence Territoriale.



Syndicat Mixte du SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire

Espace France Services – 32, rue des Maçons – BP 134

33394 BLAYE cedex

Tél.: 05 57 42 68 90

@ : contact@scot-hautegironde.fr

Site Internet : www.scot-hautegironde.fr